

Landzonetilladelse til helårsbolig på Hestetangsvej 176, 3520 Farum

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en ny helårsbolig på ejendommen matr. nr. 21g Farum By, Farum, Hestetangsvej 176, 3520 Farum. Opførelse af den ansøgte bolig kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at opføre en helårsbolig på 179,9 m² med en placering og udformning som ansøgt. Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1.

Øvrige tilladelser og dispensationer

Den ansøgte helårsbolig kræver også dispensation fra § 6.1 i Lokalplan 48.1. Furesø Kommune har med afgørelse af dags dato² meddelt dispensation fra lokalplanen.

Endelig kræver opførelse af den ansøgte helårsbolig også Furesø Kommunes byggetilladelse, før bygge-/anlægsarbejdet påbegyndes. Du har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse digitalt via www.bygogmiljoe.dk (byg-2023-612176). Det er via dette ansøgningsmodul, du får svar fra kommunen i byggesagen.

Baggrund

Ejendommen Hestetangsvej 176 er en beboelsesejendom på 1.033 m². På ejendommen er der ifølge BBR et eksisterende enfamiliehus på 161 m². Dertil er der en carport på 17 m².

Tidligere projekt

Med byggeansøgning modtaget i Furesø Kommune den 11. oktober 2023 søgte du på vegne af ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Den ansøgte bolig havde et boligareal på 179,2 m², en integreret garage på 53,9 m² og en overdækket terrasse på 16,4 m². Det ansøg-

Dato: 01-07-2024
Sags nr.: 23/14064
Dok.nr.: 65712/24

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Natur- og Miljøafdelingen
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

¹ LBK nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning med senere ændringer

² Furesø Kommunes afgørelse af 1. juli 2024 om dispensation fra Lokalplan 48.1 (Sags nr.: 24/5367 / dok.nr.: 65353/24)



te forudsatte dispensation fra Lokalplan 48.1. Sagen blev behandlet af udvalget for Plan og byudvikling på udvalgs møde den 9. april 2024. På mødet besluttede udvalget ikke at imødekomme det ansøgte. På den baggrund meddelte kommunen med afgørelse af 12. april 2024³ afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

Udvalgte tilkendegav på mødet den 9. april 2024, at der ville kunne opnås dispensation til 180 m² (inklusive småhuse).

Revideret projekt

Med revideret ansøgning, der er modtaget i kommunen den 3. maj 2024, har du på vegne af ejerne igen søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 179,9 m². Sammenlignet med det oprindelige ansøgte projekt omfatter det reviderede projekt ikke den integrerede garage på 53,9 m² og den overdækkede terrasse på 16,4 m². Den ansøgte bolig skal erstatte den eksisterende, der nedrives.

Den ansøgte bolig på 179,9 m² er i et plan med sort tag og facader i røde sten med rustikt udtryk. Boligens højde til tagryg er ca. 4,8 m og facadehøjde ca. 2,9 m. Boligen ønskes opført med nogenlunde sammen placering som den eksisterende.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Ejendommen Hestetangsvej 176 ligger i landzone, i ydre grøn kile, jf. fingerplanen⁴, og inden for et område, der er udpeget som *værdifuldt landskab* i kommuneplanen⁵.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 20B3, *Sommerhusbebyggelse ved Hestetangsvej*, og er omfattet af Lokalplan 48.1, *Landzoneområde med sommerhusbebyggelse ved Hestetangsvej*, der blev vedtaget i 1995.

Det lokalplanlagte område grænser mod syd op til Farum Vestfredningen, der har til formål at sikre de landskabelige værdier og det frie udsyn over den åbne moræneflade og Mølleåttunneldalen.

³ Furesø Kommunes afgørelse af 12. april 2024 om afslag på dispensation fra lokalplan 48.1 (*Sags nr.: 23/13793 / dok.nr.: 39082/24*)

⁴ BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) med senere ændringer

⁵ Furesø Kommuneplan 2021

Inden for lokalplanområdet er i dag 12 ejendomme med sommerhuse og to ejendommen med helårsboliger, hvoraf Hestetangsvej 176 er den ene.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser⁶

Der er ansøgt om opførelse af en ny helårsbolig som erstatning for den eksisterende. Ejendommen ligger ca. 100 m fra nærmeste Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet, da det ansøgte er af lokal karakter, og kun vil berøre den ansøgte matrikel.

Der er tidligere registreret dværgflagermus ud for ejendommen langs vejen Hestetangsvej. Den nye helårsbolig ønskes placeret på nogenlunde samme placering som den tidligere bygning på ejendommen, og der fældes derfor ikke træer i forbindelse med opførelsen af bygningen. Det er Furesø Kommunes vurdering, at opførelsen af helårsboligen ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Der er ikke tidligere registreret padde eller krybdyr i området nær ejendommen. Da den ansøgte helårsbolig opføres på nogenlunde samme placering som den tidligere bygning på ejendommen, er det kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for padde og krybdyr på den ansøgte placering, og det ansøgte vil derfor ikke forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for padde og krybdyr i området. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for beskyttede arter.

Høring

Det ansøgte har været sendt i høring hos omkringboende, grundejerforening m.v. ad flere omgange.

Ansøgningen om dispensation fra lokalplanen har været sendt i naboorientering i perioden fra den 6. maj 2024 til den 21. maj 2024 til naboerne på Hestetangsvej 174 og 178 og Grundejerforeningen Hesselkilde.

Efterfølgende er der foretaget supplerende naboorientering i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Den supplerende naboorientering er udsendt

⁶ BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



den 17. og 28. maj 2024 til grundejerforeningen og naboerne på Hestetangsvej 125, 174 og 178 samt naboerne på Brede Enge 4 og Skovhegnet 3.

Der er indkommet høringssvar fra grundejerforeningen, der ikke har bemærkninger til det ansøgte. Dertil har kommunen modtaget bemærkninger fra tre omboende, der alle omhandler forhold vedrørende lokalplanen. Der henvises til kommunens afgørelse af dags dato om dispensation fra lokalplanen.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Furesø Kommune vurderer, at den ansøgte helårsbolig med den ansøgte placering og udformning ikke vil påvirke det omgivende landskab negativt. Det indgår i kommunens vurdering, at der er tale om opførelse af en helårsbolig i et område med anden bebyggelse, og at den ansøgte bolig opføres med samme placering som den eksisterende, der nedrives.

Det indgår også i kommunens vurdering, at der med afgørelse af dags dato er meddelt dispensation fra områdets lokalplan. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at stride mod områdets planlægning.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.

Klage

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om landzonetilladelse efter reglerne i planlovens kap. 14.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i afgørelsen og visse landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse som hovedformål.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af Næv-

nenes Hus (www.naevneneshus.dk). Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med MitID.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for fem år, efter at den er givet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: